

0 - 800303

На правах рукописи



СОЛДАТОВА Лада Александровна
ФИНАНСОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ РАЗВИТИЯ
ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В
РОССИИ

Специальность: 08.00.10 - "Финансы, денежное обращение и кредит"

Автореферат
диссертации на соискание ученой степени
кандидата экономических наук

Оренбург - 2012

Работа выполнена в ФГБОУ ВПО "Оренбургский государственный университет".

Научный руководитель - д-р экон. наук, профессор
Барулин Сергей Владимирович

Официальные оппоненты - д-р экон. наук, профессор
Хачатрян Артур Гайкович,
ФГБОУ ВПО "Саратовский государственный
социально-экономический университет", декан
финансово-кредитного факультета
- канд. экон. наук, доцент
Анущенко Ксения Алексеевна,
Поволжский кооперативный институт (филиал)
АНО ВПО Центросоюза РФ "Российский
университет кооперации", доцент кафедры
финансов и бухгалтерского учета

Ведущая организация - ФГБОУ ВПО "Тамбовский государственный
технический университет"

Защита состоится 22 января 2013 года в 15⁰⁰ час. на заседании диссертационного совета Д 212.241.03 при Саратовском государственном социально-экономическом университете по адресу: 410003, Саратов, Радищева, 89, Саратовский государственный социально-экономический университет, ауд. 843.

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке Саратовского государственного социально-экономического университета.

Автореферат разослан 21 декабря 2012 года.

НАУЧНАЯ БИБЛИОТЕКА КФУ



0000782498

Ученый секретарь

диссертационного совета

Богомолов

Сергей Михайлович

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность темы исследования. Жилищное строительство является важнейшей подотраслью строительства как с экономической, так и социальной позиций. Развитие жилищного строительства стимулирует рост производства стройматериалов, продукции лесопереработки, металлургии, химической промышленности, специализированного оборудования санитарной и бытовой техники. Общий объем производства сферы жилищного строительства составляет сейчас более 2 трлн руб. (половина из него - добавленная стоимость) или 2,5% ВВП. В 2011 г. было построено 714 тыс. новых квартир общей площадью более 58 млн кв. метров. Однако, начиная с 2009 г., продолжается снижение объема производства жилья в натуральном выражении. Нельзя не отметить крайнюю неравномерность распределения жилищного строительства по регионам России. Наибольшие объемы жилищного строительства в 2011 г. зафиксированы в Краснодарском крае, где введено 8,8% от сданной в эксплуатацию общей площади жилья по России в целом, в Московской области - 8,1%, Республике Татарстан - 5,8%, Тюменской области - 5,7%, Санкт-Петербурге и Нижегородской области - по 4,0%, Ростовской области - 3,9%, Республике Башкортостан - 3,0%, Свердловской области - 2,6%, Красноярском крае - 2,5%, Челябинской области - 2,3%. При существенном сокращении малых предприятий в жилищном строительстве наблюдается рост числа и оборотов средних предприятий с численностью работников от 101 до 250 человек и выручкой от реализации от 400 млн руб. до 1 млрд руб. В 2011 г. их стало 2,4 тыс. организаций, а оборот составил 355,1 млрд руб. (в 2010 г. - 304,1 млрд руб.). Жилищное строительство в России нуждается в ускоренном развитии. Этого можно добиться только на основе разработки и внедрения эффективной системы финансового обеспечения федеральной и региональной жилищной политики. Необходимо найти новые подходы, методы и инструменты формирования и использования финансовых ресурсов для развития жилищного строительства.

Значимость проблемы финансового обеспечения развития жилищного строительства определяется не только его ролью в экономике России, но и необходимостью обеспечения и улучшения жилищных условий основной массы населения страны, низкой доступностью жилья и ипотечных жилищных кредитов. В настоящее время уровень обеспеченности жильем отдельных групп населения России остается неудовлетворительным. Общая площадь жилых помещений в 2 раза ниже, чем в среднем в странах Европы. Поэтому одной из важнейших задач стратегии жилищной политики в Российской Федерации является решение жилищной проблемы в условиях рыночной экономики, направленной на обеспечение доступности жилья для граждан со средними и низкими доходами. Для этого необходимо существенное увеличение объемов жилищного строительства и создание условий для того, чтобы сделать жилье доступным по цене в ситуации, когда

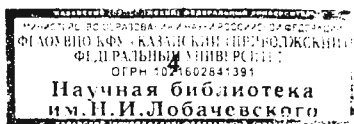
бюджетное финансирование становится более избирательным и концентрируется преимущественно в приоритетных областях развития социальной сферы. Требуется комплексный подход к решению названных и других проблем и к разработке результативной системы финансового обеспечения развития жилищного строительства, включение в неё всех возможных форм, методов и инструментов. Это предполагает, в частности, и активное финансовое участие государства и муниципальных образований в развитии жилищного строительства путём создания условий для повышения уровня доступности жилья для населения, расширяющих возможности граждан в финансировании строительства или приобретения готового жилья, разработки и реализации целевых программ в области развития жилищного строительства и обеспечения населения жильём. В связи с вышесказанным тема диссертационного исследования является актуальной и перспективной, так как направлена на комплексное решение экономических, финансовых и социальных проблем в жилищной сфере.

Степень разработанности проблемы. В современной экономической литературе существуют различные научные публикации, материал которых представляет особый интерес для данного научного исследования. Теоретическим вопросам исследования финансовых отношений и проявления их особенностей при формировании механизмов обеспечения и развития рынка жилья, жилищного строительства, жилищной политики и жилищного хозяйства посвящены научные труды К.А. Анущенко, С.В. Барулина, Т.В. Грицко, А.Т. Жанбосова, Е.А. Каменевой, Г.В. Коняхина, Р.И. Кичанова, И.С. Павлова, А.С. Старовойтова, А.Г. Хачатряна, Л.Г. Ходова и др.

Отдельные вопросы исследования финансовых аспектов обеспечения жильём определённых категорий граждан и реализации целевых программ развития жилищного строительства и хозяйства рассматривались в работах Э.В. Бардасовой, В.А. Басаргина, И.Ф. Гареева, А.С. Джамалова, Э.Д. Капелюшного, А.Б. Копейкина, Н.Б. Косаревой, В.С. Кусмарцевой, Н.Е. Тихоновой, А.А. Туманова, О.Ю. Ульяновой, Я.В. Щетинина и др.

Несмотря на наличие значительного числа работ по проблемам финансирования жилищного строительства в известной экономической литературе, до сих пор отсутствует комплексное научное исследование проблемы финансового обеспечения развития жилищного строительства в России. Требуется дальнейшего уточнения и развития теория и методология финансового обеспечения жилищного строительства и построения эффективного финансового механизма реализации жилищной политики. Множество нерешённых вопросов остаётся в области разработки, реализации и финансирования территориальных (региональных и муниципальных) долгосрочных целевых программ,

связанных с развитием жилищного строительства. Для создания необходимых условий ускоренного и стабильного развития жилищного строительства, в том числе социального жилья, существует острая необходимость разработки комплекса мер, методик и рекомендаций по совершенствованию системы его финансового обеспечения, в частности на условиях государственно-частного партнерства с ис-



пользованием фондовых методов, а также по созданию адекватной системы финансового регулирования спроса на жильё и развитию ипотечного комплекса.

Таким образом, недостаточная степень разработанности проблемы, необходимость углубления теоретических исследований и обновления используемого набора методологических подходов и методических приёмов финансового обеспечения развития жилищного строительства лишь подтверждает актуальность темы исследования и предопределила цель, задачи и структуру диссертационной работы.

Целью диссертационного исследования является разработка системы финансового обеспечения ускоренного и стабильного развития жилищного строительства путём совершенствования действующих и разработки новых форм, методов и инструментов реализации государственной (муниципальной) жилищной политики в России.

В соответствии с целью диссертационного исследования в работе поставлены **следующие задачи:**

- исследовать содержание финансов и особенности финансовых отношений в жилищном строительстве;
- раскрыть содержание системы финансового обеспечения жилищного строительства;
- выявить особенности функционирования финансового механизма в жилищном строительстве;
- проанализировать состояние рынка жилья и определить приоритетные направления политики развития жилищного строительства;
- выявить проблемы, связанные с реализацией и финансированием территориальных (региональных и муниципальных) целевых программ развития жилищного строительства, определить пути их решения и предложить методику оценки результативности и эффективности реализации этих программ;
- разработать рекомендации по совершенствованию финансового механизма реализации долгосрочных целевых жилищных программ;
- определить основные направления и предложить конкретные меры государственного регулирования развития ипотечного комплекса с целью обеспечения доступности жилья.

Предметом исследования являются денежные отношения, возникающие в процессе финансового обеспечения и государственного финансового регулирования развития жилищного строительства в России.

Объектом исследования выступает действующая в Российской Федерации система финансового обеспечения жилищного строительства, деятельность органов публичной власти по разработке, реализации, финансированию и финансовому обеспечению жилищной политики, по финансовому регулированию его развития и созданию финансовых условий для обеспечения доступности жилья.

Методологической основой исследования послужил диалектический метод познания и системный подход. В процессе исследования финансов жилищного строительства и разработки системы его финансового обеспечения использова-

лись такие общенаучные методы, как абстракция, анализ и синтез, методы финансового анализа, стратегического анализа, наблюдений, сравнений и аналогий.

Теоретическую базу исследования составили труды отечественных экономистов по проблемам общей теории финансов, финансов предприятий и финансового менеджмента, монографические работы по проблемам развития рынка жилья и финансового обеспечения жилищного строительства, материалы периодической печати, а также положения Жилищного кодекса РФ и Налогового кодекса РФ, других законодательных и нормативных актов Российской Федерации.

Информационной базой исследования послужили законодательные акты и нормативные документы государственных органов власти Российской Федерации, Правительства Оренбургской области, данные Федеральной службы государственной статистики, материалы Министерства финансов, Министерства строительства, жилищно-коммунального и дорожного хозяйства Оренбургской области и других министерств и ведомств РФ и субъектов РФ, а также собственные расчёты автора.

Научная новизна диссертационного исследования в целом заключается в разработке системы финансового обеспечения устойчивого развития жилищного строительства в России на основе уточнения теории финансов жилищного строительства, разработки методологических подходов, практических рекомендаций, методик и механизмов совершенствования системы финансового обеспечения развития жилищного строительства.

Наиболее важные научные результаты диссертационного исследования заключаются в следующем:

- обобщены и уточнены особенности финансовых отношений в жилищном строительстве, дано авторское определение и раскрыто содержание финансов жилищного строительства как совокупности денежных отношений между государством, строительными организациями, домохозяйствами и институтами финансового рынка по поводу формирования, распределения и использования финансовых ресурсов в жилищном строительстве и государственного финансового регулирования рынка жилья; определён круг исследуемых финансовых отношений, возникающих между всеми участниками процесса строительной деятельности;

- разработана авторская модель финансового механизма развития жилищного строительства и взаимосвязи его структурных составляющих, включающая в себя следующие блоки и элементы: блок управления финансами жилищного строительства и блоки финансового инструментария формирования и использования финансовых ресурсов (доходов), конкретные финансовые методы, инструменты и принципы функционирования; раскрыто содержание и дана комплексная характеристика названных блоков и элементов финансового механизма развития жилищного строительства;

- определены проблемы функционирования рынка жилья и финансового механизма жилищного строительства в современной России и определены пути их решения, касающиеся ценообразования и обеспечения доступности жилья, развития ипотечного кредитования и ипотечных ценных бумаг, разработки и реализации долгосрочных целевых программ и их финансирования по мере достижения фак-

тической результативности и эффективности их реализации, государственно - частного (муниципального) партнёрства, финансового и налогового стимулирования участников рынка жилья и др.;

- предложены возможные виды, финансовые методы и инструменты государственно (муниципально) - частного партнёрства в финансировании жилищного строительства и стимулировании роста платёжеспособного спроса населения на жильё (софинансирование федеральных, региональных и муниципальных целевых программ, долевое участие в муниципальных образований и частных строительных компаний, создание в составе региональных бюджетов фондов развития жилищного строительства с участием частного бизнеса);

- разработана модель формирования и использования Фонда развития жилищного строительства субъекта Федерации (ФРЖС) на условиях государственно-частного партнёрства, включающая в себя действующие и новые функциональные и институциональные элементы, субъекты (участники) и взаимосвязи, в том числе: жилищную инвестиционно-инновационную компанию регионального уровня, источники и направления средств ФРЖС, федеральные и территориальные долгосрочные программы, формы участия в финансировании со стороны частного бизнеса и органов власти, финансовые институты, финансовые, информационные потоки и договорные отношения;

- предложена адаптированная к специфике жилищного строительства формализованная методика рейтинговой бальной оценки результативности и эффективности реализации территориальных (региональных и муниципальных) целевых программ (ТЦП) развития жилищного строительства, обеспечивающая жёсткую привязку объёмов финансирования ТЦП к результатам названной оценки;

- разработана система финансового и налогового регулирования платёжеспособного спроса населения на жильё (один из механизмов стимулирования развития жилищного строительства), включающая в себя, в частности: освобождение кредитных, финансовых и инвестиционных организаций от уплаты налога на прибыль с прибыли, полученной от предоставления льготных жилищных кредитов населению; введение ставки 0% по НДС для строительных и иных компаний для операций по реализации жилья физическим лицам в целях снижения продажных цен;

- определены этапы и тенденции становления и развития ипотечного кредитования, выявлены проблемы и факторы, сдерживающие развитие жилищной ипотеки в России, а также разработан комплекс рекомендаций по их устранению и совершенствованию системы ипотечного кредитования;

- предложен комплекс мер и рекомендаций по развитию института аренды муниципального (социального и коммерческого) жилья, направленный на решение выявленных финансовых проблем, связанных с ограниченным спросом и предложением такого жилья, с неотрегулированным порядком предоставления и использования жилья на основе договоров социального и коммерческого найма (аренды).

Теоретическая и практическая значимость исследования. Теоретическая значимость результатов диссертационного исследования заключается в уточнении особенностей и содержания финансов жилищного строительства и разработке

структуры его финансового механизма; в определении круга финансовых отношений в жилищном строительстве между государством, строительными организациями, домохозяйствами, институтами финансового рынка и другими участниками строительства и рынка жилья, в развитии финансового инструментария государственно-частного партнерства и методологических подходов к программно-целевому финансированию и финансовому регулированию жилищного строительства.

Практическая значимость диссертационной работы состоит в разработке прикладных моделей, методик, механизмов и рекомендаций по финансовому обеспечению ускоренного развития жилищного строительства в России, включая модель формирования и использования Фонда развития жилищного строительства субъекта РФ на условиях государственно-частного партнерства, формализованную методику рейтинговой балльной оценки результативности и эффективности реализации территориальных (региональных и муниципальных) целевых программ развития жилищного строительства, рекомендации в области финансового и налогового регулирования платёжеспособного спроса населения на жильё и совершенствования порядка сдачи в аренду социального и коммерческого муниципального жилья.

Апробация результатов исследования. Основные результаты исследования были обсуждены и опубликованы автором на научно-практических конференциях по итогам НИР в Южно-Уральском государственном университете (Челябинск, 2009-2010 гг.), на международной научно-практической конференции "Посткризисное развитие современного общества: взгляд в будущее" (Саратов, 2011 г.), на региональной научной конференции "Социокультурное образование в условиях модернизации современного общества" (Оренбург, 2011 г.).

Основные положения и результаты исследования опубликованы в 14 научных трудах общим объёмом 25 п.л., в т.ч. авторский объём - 22 п.л., из них 5 статей в рецензируемых изданиях, рекомендованных ВАК (3 п.л.).

Предложенные автором практические рекомендации по финансовому обеспечению развития жилищного строительства нашли применение в деятельности Правительства Оренбургской области, что подтверждено справкой о внедрении.

Полученные в диссертации научные разработки также используются в учебном процессе Оренбургского государственного университета при преподавании дисциплин "Корпоративные финансы", "Финансовая среда предпринимательства и риски", "Финансовый менеджмент", "Финансы организаций (предприятий)", что также подтверждено справкой о внедрении в учебный процесс.

Объём и структура работы. Работа имеет следующую структуру, определённую логикой исследования и совокупностью решаемых в нём задач:

Введение

Глава 1. Теоретические основы финансового обеспечения жилищного строительства

1.1. Особенности финансовых отношений в жилищном строительстве

1.2. Содержание системы финансового обеспечения жилищного строительства

1.3. Финансовый механизм развития жилищного строительства

Глава 2. Проблемы финансового обеспечения и финансового механизма реализации жилищной политики

2.1. Состояние рынка жилья и финансового механизма реализации жилищной политики

2.2. Проблемы разработки, реализации и финансирования территориальных (региональных и муниципальных) целевых программ развития жилищного строительства и пути их решения

Глава 3. Совершенствование системы финансового обеспечения и финансового регулирования развития в жилищном строительстве

3.1. Развитие финансового механизма реализации долгосрочных целевых программ жилищного строительства

3.2. Финансовое регулирование развития жилищного строительства

3.3. Государственное финансовое регулирование развития ипотечного комплекса

Заключение

Библиографический список литературы

Приложения

Список использованной литературы содержит 139 источников. В работе представлены 6 приложений, 11 таблиц и 9 рисунков. Объем диссертации составляет 192 страницы.

ОСНОВНЫЕ ИДЕИ И ВЫВОДЫ ДИССЕРТАЦИИ, ВЫНОСИМЫЕ НА ЗАЩИТУ

Проведенное диссертационное исследование, содержащиеся в нем выводы, положения и рекомендации можно разделить на три логически взаимосвязанные между собой группы теоретических и практических проблем.

Первая группа проблем посвящена комплексному теоретическому анализу финансовых отношений в жилищном строительстве (ЖС).

В работе определены особенности и объектно-субъектный состав ЖС и рынка жилья в России, при функционировании которого возникают финансовые отношения в жилищном строительстве. Опираясь на воспроизводственную концепцию финансов, в диссертационной работе дано определение сущности и раскрыто содержание финансов жилищного строительства как всей совокупности денежных отношений между государством, строительными организациями, домохозяйствами и институтами финансового рынка по поводу формирования, распределения и использования финансовых ресурсов в жилищном строительстве. В диссертации чётко определён круг финансовых отношений, возникающих между застройщиками, подрядчиками, заказчиками, поставщиками, покупателями, финансовыми институтами и другими участниками строительной деятельности в ЖС и. рынка жилья. Материальное содержание этих отношений составляют процессы формирования и использования финансовых ресурсов и доходов субъектов рынка жилья и жилищного строительства.

Ещё одной теоретической проблемой является исследование содержания и особенностей финансового механизма развития ЖС. В диссертации разработана авторская модель финансового механизма развития жилищного строительства и взаимосвязи его блоков и элементов (см.рис.1).

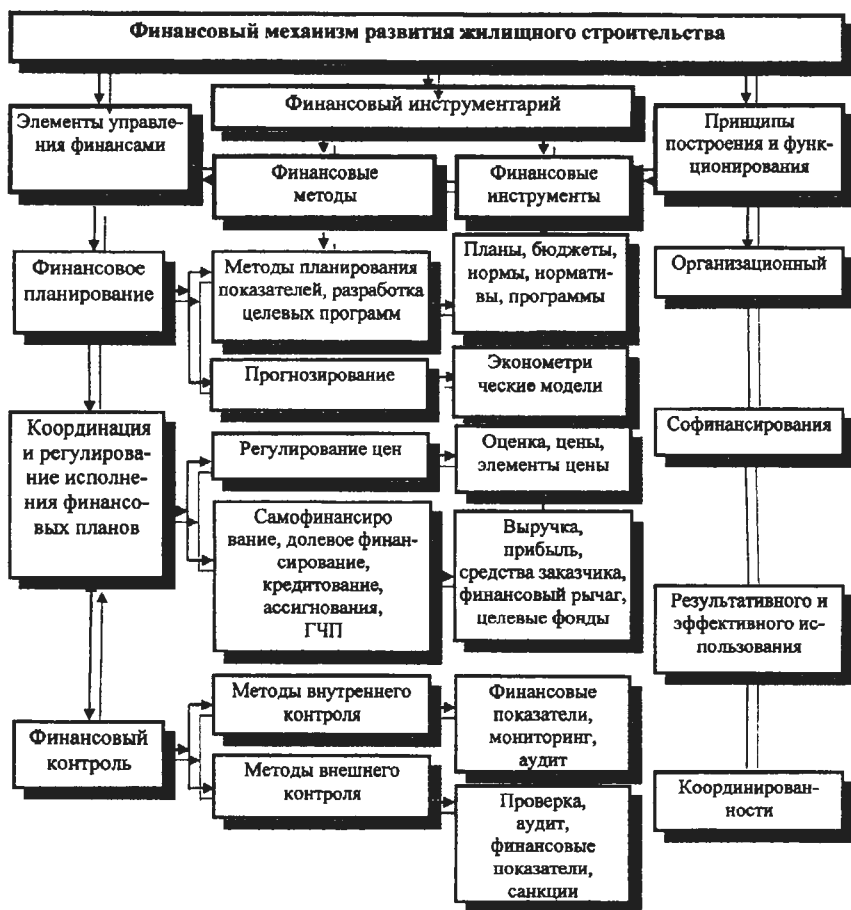


Рис. 1. Содержание, состав и взаимосвязь элементов (модель) финансового механизма развития жилищного строительства

Финансовый механизм развития жилищного строительства представляет собой совокупность элементов управления финансами, методов и инструментов финансового обеспечения развития жилищного строительства в процессе финансового планирования (прогнозирования и бюджетирования), координации исполнения финансовых планов (прогнозов, бюджетов) и финансового контроля, а также принципов его построения и функционирования.

Образование и использование финансовых ресурсов в ЖС осуществляется в результате приведения в действие инструментария и функциональных элементов финансового механизма. В этой связи в работе раскрываются содержание и осо-

бенности финансового механизма развития ЖС, выделяются 4 группы субъектов рынка жилья и финансовых отношений: строительные организации, домохозяйства, институты финансового рынка и государство (муниципальные образования).

Вторая группа проблем связана с анализом недостатков финансового обеспечения и функционирования финансового механизма реализации жилищной политики, с определением направлений и путей их устранения.

В ходе исследования был выявлен ряд проблем, препятствующих ускоренному и стабильному развитию ЖС в России и определены пути их решения, касающиеся ценообразования и обеспечения доступности жилья, развития ипотечного кредитования и ипотечных ценных бумаг, разработки и реализации долгосрочных целевых программ и их финансирования по мере достижения фактической результативности и эффективности их реализации, государственно - частного (муниципального) партнёрства, финансового и налогового стимулирования участников рынка жилья и др.

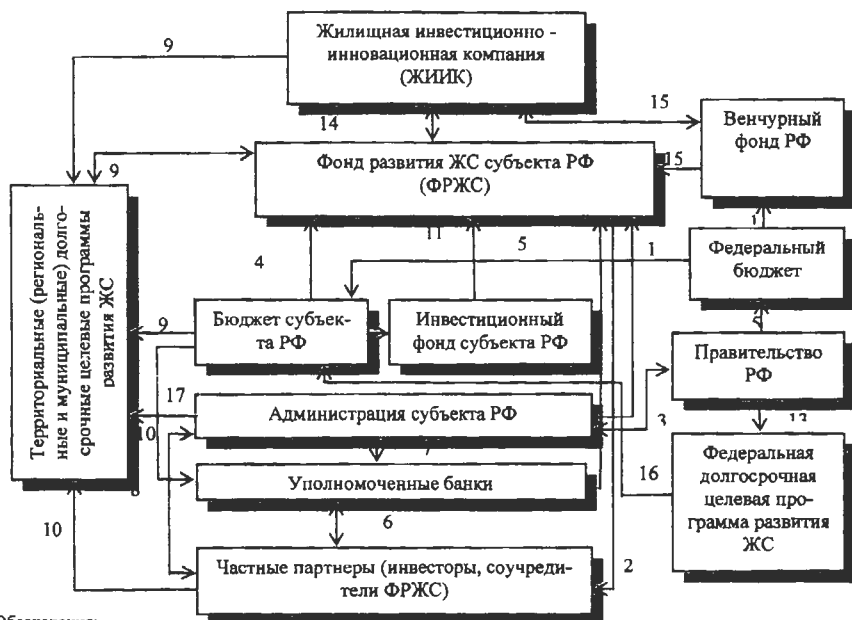
Наиболее значимыми результатами в заявленной области исследования явились следующие авторские разработки. Предложены возможные виды, финансовые методы и инструменты государственно - частного партнерства в финансировании жилищного строительства и стимулировании роста платёжеспособного спроса населения на жильё, а также разработана модель формирования и использования Фонда развития жилищного строительства (ФРЖС) субъекта РФ на условиях государственно-частного партнёрства, управляемого региональной Жилищной инвестиционно-инновационной компанией (ЖИИК). Названная модель представлена на рис.2.

В диссертационном исследовании предложена формализованная методика рейтинговой бальной оценки результативности и эффективности реализации территориальных (региональных и муниципальных) долгосрочных целевых программ, адаптированная к специфике жилищного строительства

Оценка результативности реализации ТЦП развития ЖС осуществлялась путём процентного соотношения фактически достигнутых результатов с их запланированными значениями, по формулам 1 и 2:

$$C_m = \sum_{i=1}^n \frac{C_{\phi i}}{C_{ni}} : n \times 100\%, C = \sum_{j=1}^k (C_m)_j : k \quad , (1), (2)$$

где: C_m - результативность программного мероприятия; C_{ϕ} - фактическое значение i -го результирующего показателя программного мероприятия; C_n - плановое значение i -го результирующего показателя программного мероприятия; i -конкретный результирующий показатель оценки конкретного программного мероприятия ($i=1...n$); n - количество результирующих показателей программного мероприятия; C - результативность ТЦП в целом; j -конкретное программное мероприятие ТЦП ($j=1...k$); k - количество программных мероприятий в ТЦП ЖС.



Обозначения:

1,4 - формирование Администрацией субъекта РФ ЖИИК и ФРЖС, перечисление средств бюджета субъекта РФ на формирование уставного капитала ЖИИК и доли участия субъекта РФ в ФРЖС в целом, а также доли на реализацию конкретных строительных проектов за счёт средств ФРЖС субъекта РФ; 2 - информационное и иное взаимодействие частного бизнеса с ФРЖС; 3 - договорные, информационные и иные взаимоотношения администрации субъекта РФ с Правительством РФ, касающихся участия Российской Федерации в финансировании конкретных региональных (территориальных) жилищных программ за счёт средств Инвестиционного фонда субъекта РФ; 6 - перечисление средств (долей) частных партнёров в ФРЖС в соответствии с договорами с Администрацией субъекта РФ, получение средств (финансирования) конкретных территориальных жилищных программ в соответствии с названными договорами; кредитование банками инвесторов, в том числе льготное; 7 - заключение договоров и иное взаимодействие Администрации субъекта РФ с банками, уполномоченными участвовать в реализации конкретных жилищных программ, включая договоры о льготном кредитовании частных партнёров; 8 - компенсация уполномоченными банками из средств ФРЖС процентов по льготным кредитам на реализацию жилищных программ; 10 - заключение договоров между Администрацией субъекта РФ и частными инвесторами (участниками), участие в разработке, реализации и контроль реализации ТЦП развития ЖС; 9 - финансирование территориальных целевых программ развития ЖС за счёт средств ФРЖС и других средств бюджетов бюджетной системы; 11 - перечисление средств Инвестиционного фонда субъекта РФ для финансирования ТЦП развития ЖС; 12 - формирование (разработка и контроль реализации) ТЦП развития ЖС Администрацией субъекта РФ; финансирование территориальных (региональных и муниципальных) целевых программ развития ЖС; 13 - разработка федеральной долгосрочной целевой программы развития ЖС; 14 - управление ЖИИК Фондом развития ЖС субъекта РФ; 15 - взаимодействие ЖИИК субъекта РФ и Венчурного фонда РФ, финансирование инноваций в ЖС (инвестиций в производство новых строительных материалов, инноваций в строительной технике, технологий и др.); 16 - разработка и реализация направление федеральной долгосрочной целевой программы развития ЖС в субъекте РФ; 17 - компенсация из бюджета субъекта РФ уполномоченным банкам потерь доходов по льготному кредитованию частных партнёров (инвесторов).

Рис.2. Модель формирования и использования Фонда развития жилищного строительства субъекта РФ на условиях государственно-частного партнёрства

Оценка эффективности реализации результативности ТЦП жилищного строительства не ниже допустимого уровня (не менее 85%). В противном случае необходимо приостановить программу, выяснить причины нецелевого расходования средств и принять меры по их устранению (включая корректировку показателей программы). Плановую и фактическую эффективность реализации ТЦП ЖС можно рассчитать как отношение планового (фактического) значения результирующего показателя программного мероприятия к плановым (фактическим) затратам, осуществляемых с целью достижения ожидаемого результата в процессе реализации ТЦП развития жилищного строительства.

При фактической эффективности реализации программного мероприятия в диапазоне от 60% до 85% требуется дальнейшая мониторинговая (контрольная) оценка результативности и эффективности реализации ТЦП развития жилищного строительства, поскольку именно в этих границах есть большой диапазон выбора решений о дальнейшем финансировании ТЦП ЖС. В число таких уточняющих критериев результативности и эффективности реализации ТЦП ЖС предложено включить:

- 1) уровень освоения бюджетных средств при реализации ТЦП ЖС;
- 2) учет фактора времени (своевременность) при получении результата при реализации ТЦП ЖС;
- 3) объем ввода в эксплуатацию объектов строительства (жилых домов) требуемого качества в рамках реализации ТЦП ЖС.

Порядок использования уточняющих критериев (показателей) результативности и эффективности реализации ТЦП ЖС базируется на использовании системы рейтинговой балльной оценки, предложенной автором с учётом анализа практики реализации действующих территориальных целевых программ жилищного строительства (см.рис.3).

По итогам мониторинговой оценки результативности и эффективности реализации ТЦП ЖС могут быть приняты следующие решения: при высоком уровне (от 85 до 100 баллов) детальное уточнение результативности и эффективности реализации программного мероприятия развития жилищного строительства - продолжение реализации ТЦП ЖС с сохранением объёмов её финансирования; при среднем уровне (от 60 до 85 баллов) выработка рекомендаций, направленных на корректировку жилищной программы и объёмов финансирования по количеству баллов; при низком уровне (менее 60 баллов) - закрытие ТЦП ЖС. Оценку результативности и эффективности реализации территориальных целевых программ развития жилищного строительства текущего года необходимо проводить до начала составления проекта бюджета на следующий год, что позволит вносить необходимые корректировки.

Третья группа проблем связана с вопросами дальнейшего совершенствования системы финансового обеспечения и развития жилищного строительства в России.

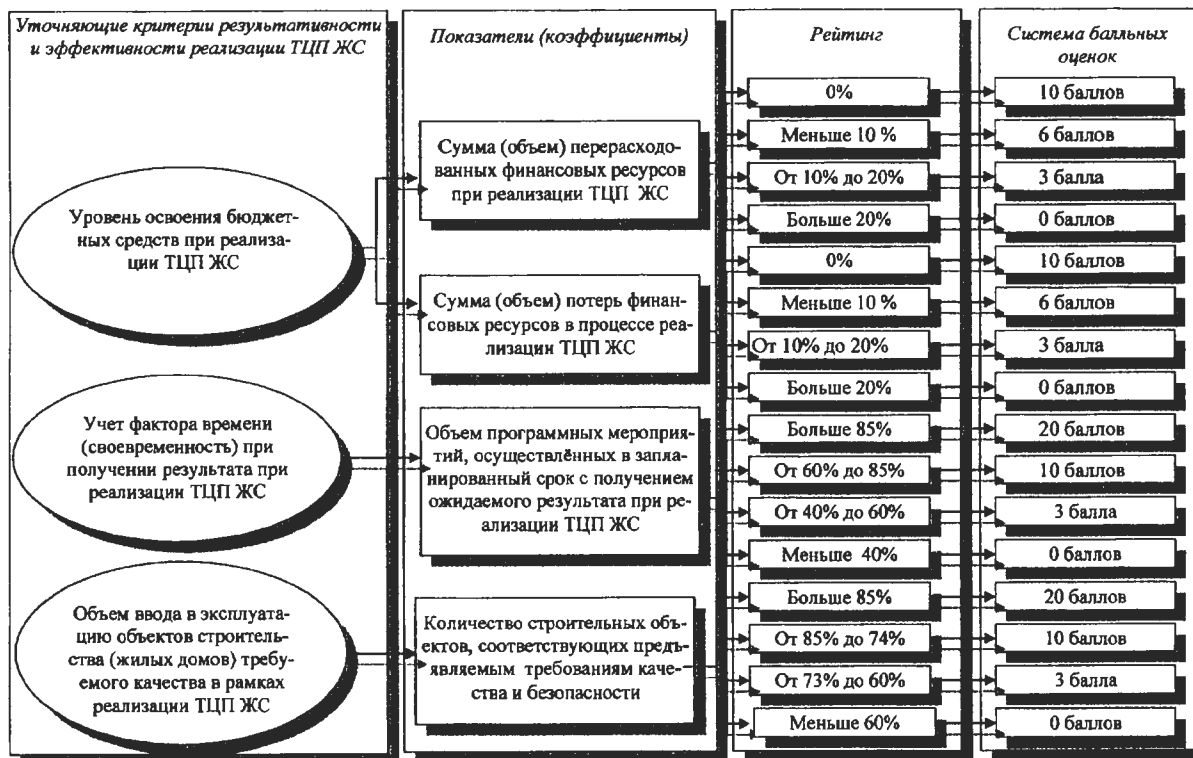


Рис.3. Схема развития балльной оценки результативности и эффективности реализации ТЦП развития ЖС

В диссертации предложены и обоснованы рекомендации по финансовому и налоговому регулированию платёжеспособного спроса населения на жильё, в том числе: освобождение кредитных, финансовых и инвестиционных организаций от уплаты налога на прибыль с прибыли, полученной от предоставления льготных жилищных кредитов населению; введение ставки 0% по НДС для строительных и иных компаний для операций по реализации жилья физическим лицам в целях снижения продажных цен.

Основным препятствием для привлечения инвестиций в жилищное строительство в настоящее время выступает проблема формирования механизма возмещения затрат инвестора и извлечения соответствующих доходов. Для решения этой задачи был предложен комплекс мер в разрезе следующих групп, различающихся инструментами регулирования:

- административно-распорядительные финансовые методы, предполагающие включение инвестиционной надбавки в тарифы оплаты потребителями услуг, производимых с использованием объектов инвестиций;

- финансовые инструменты уменьшения издержек производства услуг в сочетании с предоставлением гарантии сохранения порядка определения тарифов на протяжении всего срока эксплуатации объектов инвестиций;

- установление льготного порядка передачи инвесторам прав на использование земельных участков для возведения объектов коммерческой недвижимости, в том числе жилищной застройки;

- предоставление налоговых льгот и иных видов преференций.

Анализ опыта разработки долгосрочных целевых программ в ЖС позволил сделать вывод, что одним из главных факторов формирования структуры источников финансирования инфраструктурного обустройства застраиваемых участков территории, является качество возводимого жилого фонда. Это мотивирует органы местного самоуправления к завышению планируемых показателей качества возводимых жилых объектов. Инструментом противодействия этому явлению целесообразно рассматривать предварительный финансовый контроль субъектов РФ на этапе принятия решения о приоритетах бюджетного финансирования обустройства земельных участков для жилой застройки.

Критерием качества жилого фонда в этом случае не является его цена. Поэтому более пригодной представляется классификация жилья на основе нормативных затрат на их строительство, что позволяет использовать этот показатель для выбора источников инвестируемых финансовых ресурсов и способов стимулирования строительного производства.

В рамках третьей группы проблем рассматривается блок вопросов, связанный с разработкой мер по государственному финансовому регулированию и развитию ипотечного комплекса в России. Ипотечный комплекс представляет собой совокупность субъектов, осуществляющих свою деятельность на рынке ценных бумаг, жилья, страхования, жилищного кредитования с целью создания условий для повышения уровня доступности жилья и расширения возможностей населения в области финансирования строительства и приобретения ими жилья.

В диссертации были разработаны следующие рекомендации и предложения по развитию системы ипотечного кредитования: создание прозрачной системы оценки рисков и совершенствование способов раскрытия информации по ипотечному кредитованию, инвестирование в долгосрочной перспективе средств пенсионных накоплений в ипотечные ценные бумаги, развитие системы страхования ипотечных кредитов; развитие индивидуального жилищного строительства. Реализация предложенных рекомендаций позволяет создать условия для формирования эффективного ипотечного комплекса и в целом развития жилищного строительства.

В работе предложен комплекс мер и рекомендаций, направленный на решение выявленных финансовых проблем, связанных с порядком предоставления и использования жилья на основе договоров социального и коммерческого найма (аренды): введение новых принципов предоставления и использования жилья на условиях социального и коммерческого найма (аренды); разработка справедливой и обоснованной системы определения размера платы за найм жилья различного уровня комфортности; правовое установление доли государственного и муниципального жилищного фонда, предоставляемого по договору коммерческого найма (аренды); формирование социально приемлемых переходных финансовых механизмов, направленных на поощрение граждан с достаточными доходами к улучшению жилищных условий на рынке жилья; создание условий для развития частного арендного жилого фонда; развитие системы предоставления гражданам жилых помещений позволит обеспечить существование фонда для временного проживания граждан, снизить число нуждающихся в улучшении жилищных условий, обеспечить наличие на рынке жилья различных потребительских свойств и качеств.

Реализация всех рекомендаций позволит саккумулировать в необходимом объёме и рационально использовать финансовые ресурсы, а также повысить эффективность системы финансового обеспечения развития жилищного строительства в России.

СПИСОК РАБОТ, ОПУБЛИКОВАННЫХ ПО ТЕМЕ ДИССЕРТАЦИИ

Статьи в рецензируемых научных журналах и изданиях:

1. *Солдатова Л.А.* Критерии принятия рискованного решения в предпринимательской деятельности // Вестник ОГУ. 2008. № 82.- 0,4 п.л.
2. *Солдатова Л.А.* Особенности экономической природы финансового риска // Вестник ОГУ. 2010. № 4.- 0,3 п.л.
3. *Солдатова Л.А.* Программно-целевые методы как инструмент финансирования строительства жилья в РФ // Вестник ОГУ. 2011. №8 (127). - 0,9 п.л.
4. *Солдатова Л.А.* Механизмы финансирования жилищного строительства в РФ // Вестник ОГУ. 2012. №13. - 0,9 п.л.

5. *Солдатова Л.А.* Методические аспекты оценки результативности и эффективности реализации долгосрочных целевых программ развития жилищного строительства // Вестник ОГУ. 2012. №9. - 0,9 п.л.

Публикации в других изданиях:

6. *Солдатова Л.А.* Финансовое обеспечение жилищного строительства: монография / Л.А. Солдатова.- Оренбург: Оренбургский институт экономики и культуры, 2011.- 8,25 п.л.

7. *Солдатова Л.А., Ковалёва О.А., Бегун Т.В.* Гражданско-правовые и финансовые аспекты реализации федеральных жилищных целевых программ в РФ: монография. - Оренбург: Оренбургский институт экономики и культуры, 2012.- 9 п.л. (авторские - 6 п.л.)

8. *Солдатова Л.А., Брискер О.П., Сазонова Е.О.* Особенности поведения хозяйствующих субъектов в экономической среде: монография / - Оренбург: Оренбургский институт экономики и культуры, 2008. – 21 п.л. (авторские - 7 п.л.)

9. *Солдатова Л.А.* К вопросу об анализе результативности реализации приоритетного национального проекта "Доступное и комфортное жильё - гражданам России" / Экономика и бизнес. Взгляд молодых: Сборник материалов Международной научно-практической конференции студентов и аспирантов.- Челябинск: Издательский центр ЮУ и ГУ, 2010.- 0,2 п.л.

10. *Солдатова Л.А.* Жилищное строительство как объект финансово-денежных отношений / Перспективы и тенденции развития современного инновационного общества в эпоху перемен: Материалы международной научно-практической конференции. - Саратов: ООО "Издательство КУБ и К", 2011.- 0,19 п.л.

11. *Солдатова Л.А.* Развитие механизмов финансового обеспечения жилищного строительства в России / Посткризисное развитие современного общества: взгляд в будущее: Материалы международной научно-практической конференции. - Саратов: ООО "Издательство КУБ и К", 2011.- 0,12 п.л.

12. *Солдатова Л.А.* Оценка действующего финансового механизма долгосрочных целевых программ / Инновационно-ориентирующие процессы в инфраструктуре современного общества. Сборник статей по материалам международной научной конференции.- Оренбург: Оренбургский институт экономики и культуры, 2012.- 0,18 п.л.

13. *Солдатова Л.А.* Правовые аспекты развития института социального жилья в РФ / Инновационно-ориентирующие процессы в инфраструктуре современного общества. Сборник статей по материалам международной научной конференции.- Оренбург: Оренбургский институт экономики и культуры, 2012.- 0,19 п.л.

14. *Солдатова Л.А.* Риски в жилищном строительстве / Перспективы и тенденции современного общества: инновации и модернизация: Материалы международной научно-практической конференции. - Саратов: ИЦ "Наука", 2012.- 0,12 п.л. 13.

Автореферат

Подписано в печать 20.12.2012 г.,
Бумага типогр. №1
Печать офсетная
Заказ 481

Формат 60x84 ¹/₁₆
Гарнитура "Times"
Уч.-изд. л. 1,0
Тираж 100 экз.

Издательский центр Саратовского
государственного социально-экономического университета.
410003, Саратов, Радищева, 89.

102